

ENERGIEBELEID: ALS EEN STIP OP DE HORIZON

10 mei, 2012

door Haico van Nunen

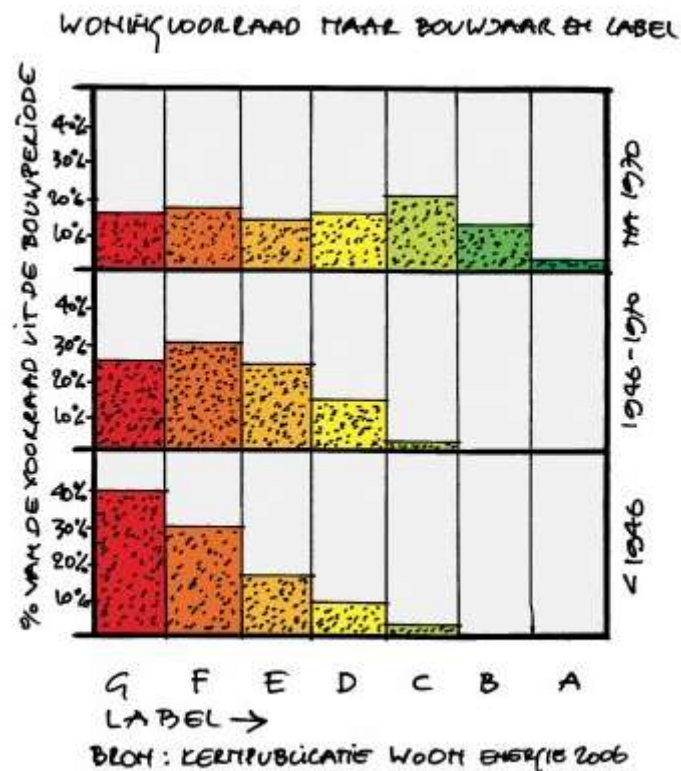
Zicht op energetische kwaliteit

Het bezit van woningcorporaties kent vaak een wisselend beeld van energielabels. Een klein deel van de woningen is groen gekleurd. Vaak zijn dit de nieuwbouwwoningen van de laatste jaren. Een overgroot deel is geel tot oranje gekleurd. We hebben het dan over label D en E. Tot slot is er nog het rode deel van de voorraad, de energetisch 'slechtste' woningen. Deze opbouw laat zien dat er in de bestaande bouw op het gebied van energie zeker verbeteringen te behalen zijn.

Een veel gehoorde ambitie is 'naar label B' of 'twee label stappen'. De vraag is echter op welke manier dit te realiseren is en voor welke complexen deze ambitie geldt? Het is namelijk veel interessanter om te kijken hoe er, naast de twee labelstappen, juist hogere ambities geformuleerd kunnen worden.

Welke complexen zijn geschikt om hoge ambities voor de toekomst na te streven? Hoe zijn al die ambities te combineren en hoe is deze opgave in de totale renovatieopgave van de corporatie in te passen. Dit vraagt om het vastleggen van het gewenste toekomstbeeld van de voorraad. Bijvoorbeeld in de vorm van een energetisch voorraadbeleid.

Van belang is dat er een dergelijk beleid zich niet eng richt op het label, want labels zijn betrekkelijk en vergankelijk en zeggen enkel iets over de gemiddelde energetische prestaties van de woning. Veel meer is het interessant de ambities te richten op die bouwdelen en installatie onderdelen die aangepast moeten worden. Waarom bij de aanpak van een dak niet altijd streven naar een Rc-waarde van 6,5 of meer als de woning toch nog vijftig tot honderd jaar meegaat. Hetzelfde geldt voor de andere bouwdelen. In principe is de horizon om over circa dertig jaar energieneutraal te zijn en dit moet de leidraad vormen.



De plaats van energetische kwaliteiten het voorraadbeleid

In een ideale situatie is in het een strategisch voorraadbeleid ook het energetisch voorraadbeleid opgenomen. Echter de praktijk wijst vaak nog anders uit. Natuurlijk is er iets over energie opgenomen. Over het algemeen zijn de energielabels voorhanden, omdat men door de overheid verplicht is om ze op te stellen. Echter het daadwerkelijk inzetten van de labels in het beleid is een volgende stap. Eigenlijk zou er per complex benoemd moeten worden hoe de toekomst van de woningen eruit ziet. Hoe lang gaan de woningen nog mee (exploitatie), wie wordt er in gehuisvest (doelgroep), nu en in de toekomst (vraagontwikkeling), welke (basis)kwaliteiten worden er dan gesteld (prestaties) en welke woonkosten mogen hiervoor gelden (betaalbaarheid). Daar hoort automatisch een ambitie voor een energielabel bij. Die ambitie is niet alleen nodig voor renovatie momenten, maar juist voor het dagelijks onderhoud is het goed om te weten waar de toekomst van een complex ligt. Bij mutatie of planmatig onderhoud kunnen hier dan al stappen genomen worden, die deels bijdragen aan de uiteindelijke ambitie. Of er kan in ieder geval gezorgd worden dat er geen overbodige werkzaamheden plaatsvinden. Het na-isoleren van een dak is niet zinvol als bekend is dat er een grootschalige dak vervanging aankomt, waarbij een echte grote stap gemaakt wordt. Kortom door de einddoelen in de tijd te benoemen wordt de route er naar toe ingevuld. De stip op de horizon moet de leidraad vormen.



Ambitie vereist vooruitkijken

Het energetisch voorraadbeleid omvat verschillende aspecten. De huidige situatie moet bekend zijn om inzichtelijk te maken welke stappen er nodig zijn. De meeste corporaties hebben dit al gedaan door de energielabels te bepalen. Maar het label alleen zegt echter niet zo veel, het geeft enkel een beeld van de energetische prestatie die je mag verwachten. Het zegt echter nog niets over de daadwerkelijke kwaliteit van de woning. Is het een comfortabele woning om in te wonen, is de woning ruim, wat is de staat van het onderhoud? De koppeling tussen energie label, staat van onderhoud en verhuurbaarheid geeft aan hoe de verschillende kwaliteiten zich momenteel verhouden.

De ambitie geeft de nieuwe verhouding tussen de kwaliteiten weer. Hier kan overigens differentiatie worden aangebracht binnen een complex. Hier zijn zeer veel overwegingen te hanteren. Corporaties hebben binnen het strategisch voorraadbeleid een aantal kernwaarden die ze volgen om complexen te oormerken.

De ambities kunnen worden ingevuld met maatregelen, waarbij het helemaal niet nodig is om overal naar de details te kijken. Bij de verschillende ambities kunnen concepten gehanteerd worden. Onder een concept wordt hier verstaan een samenhangende pakket van maatregelen. Aan de concepten hangt een prijskaartje, zodat op voorhand al duidelijk wordt wat het stellen van ambities met zich mee brengt.

De laatste stap is het lastigste, het uitvoeren van beleid. Hoe passen de ambities in de tijd, kunnen plannen samenvallen met renovatie of bestaande onderhoudsmomenten? Aan de andere kant kan ook besloten worden of het zinvol is om een ingreep achteruit te schuiven in de tijd of juist naar voren te halen. Hierbij gaat het om het maken van een integrale afweging. Energie is tegenwoordig een belangrijk onderdeel bij het beoordelen van de kwaliteit van een woning, maar het is niet de enige kwaliteit. Bovendien moeten de investeringen die gedaan worden op een of andere manier betaald kunnen worden. Hetzij uit de huur, hetzij door een onrendabele investering te nemen. Als puntje bij paaltje komt gaat het er nog steeds om dat woningen van een corporatie goed geëxploiteerd worden

en dat daarmee huisvesting geboden kan worden voor een betaalbare prijs. Dat deze prijs niet alleen uit huur maar ook uit energiekosten bestaat, is de laatste jaren wel duidelijk geworden.

Minder label, meer visie

Eigenlijk is dit een oproep voor corporaties om na te denken over het bezit. Hoe ga je de toekomst in en welke veranderingen zijn er voor nodig om die ambities waar te maken? Dat zal nog niet een-twee-drie plaatsvinden. Maar als in het beleid er ruimte is gemaakt om ambities na te streven dan is het doel in ieder geval bekend. Alleen moet er voor waken niet de labels van vandaag als leidraad voor de aanpassing van de kwaliteit op termijn te nemen. Kijk maar naar de eindsituatie en vraag je voortdurend af wat de diverse onderdelen van de woning hiertoe kunnen bijdrage. Dan krijgt de toekomst de vereiste ruimte.